LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2012

Table des matières

1 Faits saillants de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver

2 Le marché MLS® de la revente est stable dans le Grand Vancouver

3 Les mises en chantier d'habitations augmenteront dans la RMR de Vancouver

6 Le marché locatif de la RMR de Vancouver restera stable

6 Les perspectives économiques favorisent la demande de logements

7 Faits saillants de la RMR d'Abbotsford

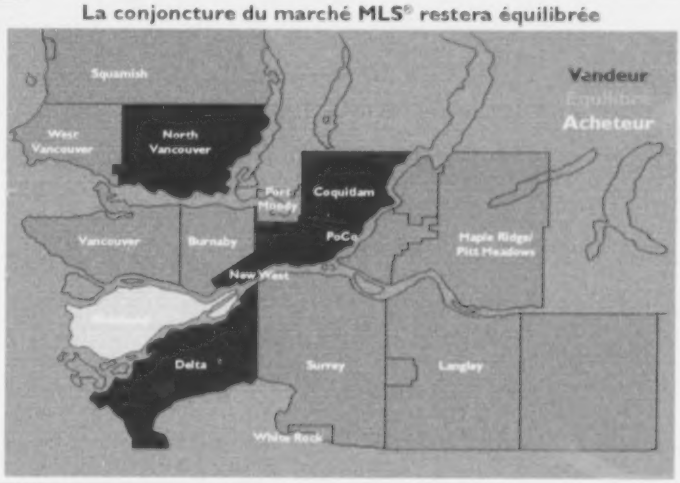
11 Résumé des prévisions

Faits saillants de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver[1]

- Les ventes et les prix MLS® devraient rester stables en 2012 et 2013. Selon les prévisions, le nombre de transactions MLS® diminuera de 3 % cette année, pour ensuite augmenter de 8 % l'an prochain. Quant au prix MLS® moyen, on s'attend à ce qu'il baisse de 2 % en 2012, puis monte de 5 % en 2013. La conjoncture du marché devrait demeurer équilibrée.

Figure 1

La conjoncture du marché MLS® restera équilibrée



Source : SCHL, adaptation de données de la chambre immobilière du Grand Vancouver

[1] *Les prévisions que renferme le présent rapport sont fondées sur les données qui étaient disponibles en date du 27 avril 2012.*

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations connaîtront en 2012 et 2013 une hausse de 4 % qui sera en bonne partie attribuable au segment des logements collectifs. Les facteurs fondamentaux liés à la demande devraient être vigoureux et soutenir les ventes d'habitations neuves achevées, de sorte que les stocks resteront à un niveau modeste sur le marché du neuf.
- La stabilité de la conjoncture donne à penser que le marché locatif continuera sans doute à enregistrer de bas taux d'inoccupation et une hausse des loyers correspondant au taux d'augmentation légal établi par la province.
- La constance de la conjoncture économique repose sur la hausse de l'emploi à temps plein et la baisse du taux de chômage. Bien que ces tendances devraient se poursuivre en 2012 et 2013, l'incertitude qui plane sur l'économie mondiale montre que certains facteurs de risque pourraient miner les perspectives.

Le marché MLS® de la revente est stable dans le Grand Vancouver[2]

La conjoncture du marché MLS® de la revente sera équilibrée dans la plupart des secteurs de la région du Grand Vancouver cette année et l'an prochain, selon les prévisions. Le marché, favorable aux vendeurs dans beaucoup de municipalités au premier trimestre de 2011, est devenu équilibré dans la plupart des secteurs au premier trimestre de 2012. Même si quelques marchés, comme ceux des Tri-Cities et de North Vancouver, ont continué d'avantager les vendeurs, d'autres comme Burnaby, la ville de Vancouver et West Vancouver sont devenus équilibrés durant les trois premiers mois de 2012. Le marché de Richmond, qui penchait du côté des vendeurs au premier trimestre de 2011, était favorable aux acheteurs un an plus tard.

Selon les prévisions, les ventes MLS® enregistreront une hausse beaucoup plus petite qu'antérieurement et les nouvelles inscriptions resteront stables, de sorte que la croissance des prix MLS® moyens s'amenuisera dans le Grand Vancouver durant le reste de l'année et l'an prochain. Au premier trimestre, les ventes MLS® ont diminué de 22 % par comparaison à la même période en 2011. Cette baisse a touché tous les segments du marché – maisons individuelles, maisons en rangée et appartements en copropriété. L'évolution des parts de marché donne à penser que les acheteurs de maisons individuelles ont délaissé le secteur Ouest de Vancouver, Richmond et West Vancouver pour chercher plutôt dans des secteurs comme l'Est de Vancouver, North Vancouver, Burnaby et Coquitlam. En revanche, la répartition géographique des ventes d'appartements en copropriété est restée à peu près inchangée au premier trimestre de 2012 comparativement à un an plus tôt, tout comme celle des ventes de maisons en rangée.

Le prix MLS® moyen s'est replié de 1 % au premier trimestre de 2012 par rapport à un an plus tôt. Les prix ont été plutôt stationnaires durant cette période, du côté tant des maisons individuelles que des appartements en copropriété. Dans le Grand Vancouver, la croissance du prix MLS® moyen a été un peu plus forte que celle du prix MLS® médian dans la catégorie des maisons individuelles, surtout parce qu'il s'est vendu plus de maisons luxueuses, très haut de gamme (5 millions de dollars et plus) au premier trimestre qu'à pareille époque en 2011. Ces maisons sont principalement situées dans le secteur Ouest de Vancouver et à West Vancouver. Dans la catégorie des appartements en copropriété, les prix MLS® moyen et médian ont suivi une trajectoire semblable au premier trimestre : ils se sont repliés de 1 % en glissement annuel et ont tous les deux diminué dans des secteurs comme l'Ouest de Vancouver et Richmond.

La stabilité des prix des habitations durant la période à l'étude devrait favoriser les ventes, car les acheteurs éventuels pourraient y voir une occasion de vendre leur logement pour en acheter un d'un cran supérieur, ou encore de devenir propriétaire pour la première fois. Ainsi, le nombre de ventes MLS® restera au même niveau qu'en 2011; il se repliera de 2,8 % en 2012, avant d'augmenter de 7,8 % en 2013, selon les prévisions. Cependant, la possibilité d'une hausse des taux hypothécaires en 2013 pourrait inciter les acheteurs à être prudents et maintenir la conjoncture globale du marché dans la zone d'équilibre durant la période visée par les prévisions, malgré la vitalité du marché du travail local et la croissance démographique. On s'attend à ce que le prix MLS® moyen dans le Grand Vancouver diminue de 1,5 % en 2012, puis progresse de 4,6 % en 2013.

[2] *La présente section porte sur le marché de la revente du territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver, lequel exclut Surrey, Langley, White Rock et North Delta. Pour obtenir des données sur ces secteurs ainsi que sur la RMR d'Abbotsford, veuillez consulter la section sur le marché de la revente du rapport portant sur Abbotsford et la vallée du Fraser.*

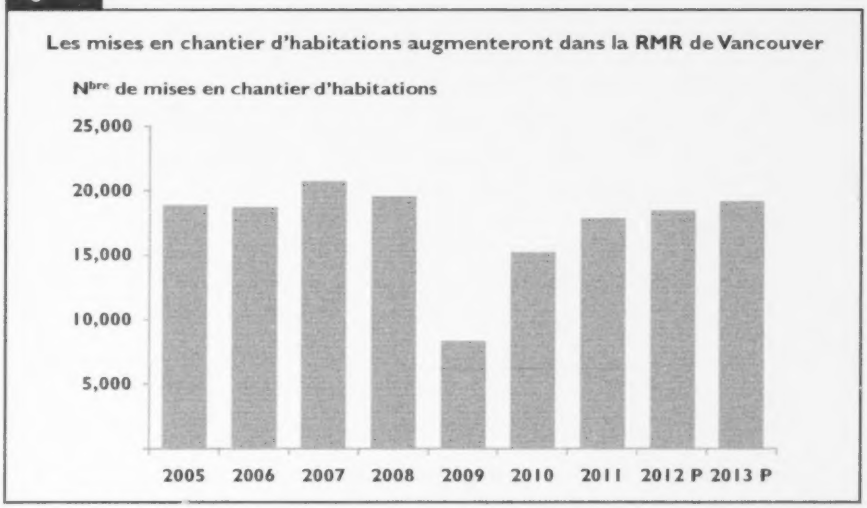
Les mises en chantier d'habitations augmenteront dans la RMR de Vancouver

La constance de la conjoncture économique et la vitalité de la demande sur le marché du neuf devraient faire croître les mises en chantier d'habitations dans la RMR de Vancouver cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, leur nombre augmentera de 4 % en 2012 et 2013, pour s'établir respectivement à 18 500 et à 19 200. Les mises en chantier de logements collectifs, qui devraient progresser de 4 % cette année et de 3 % l'an prochain et se chiffrer ainsi à 14 700 puis à 15 200, seront le principal moteur de la construction résidentielle dans la RMR de Vancouver. Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier devrait rester stable; il tournera autour de 3 800 en 2012 et de 4 000 en 2013.

L'activité ayant été vigoureuse au premier trimestre, le nombre de mises en chantier d'habitations dans la RMR de Vancouver est en voie de correspondre aux prévisions annuelles. Les constructeurs ont coulé les fondations de 4 631 habitations au premier trimestre, contre 3 808 à pareille époque en 2011. La majorité des unités dont on a entrepris la construction sont des logements collectifs, situés pour la plupart dans les villes de Vancouver et de Burnaby. D'autres villes, dont Surrey et Richmond, ont vu l'activité diminuer dans ce segment par rapport à l'an dernier. Il s'est commencé 3 931 logements collectifs dans la RMR de Vancouver au premier trimestre, soit 23 % de plus qu'à pareille époque en 2011. Les mises en chantier de maisons individuelles se sont elles aussi accrues dans la RMR durant cette période.

Figure 2

Les mises en chantier d'habitations augmenteront dans la RMR de Vancouver



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Figure 3

Le nombre de logements écoulés recommence à croître dans la RMR de Vancouver

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Le caractère favorable des facteurs fondamentaux liés à la demande est à l'origine de la reprise de l'activité qui se poursuit dans le secteur de la construction résidentielle et qui fait suite au ralentissement survenu au deuxième semestre de 2010 et durant une bonne partie de l'année 2011. En même temps que l'emploi, le nombre de logements neufs écoulés[3] a augmenté dans la région au premier trimestre de 2012, par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2 777 à 4 022. Cette hausse globale résulte surtout du nombre accru d'appartements

[3] Achevés et vendus.

ayant trouvé preneur. La création du programme d'accession à la propriété en Colombie-Britannique pourrait favoriser quelque peu l'écoulement des logements neufs durant la période à l'étude.

La demande de logements étant plus forte dans certains secteurs que dans d'autres, les prix des maisons individuelles neuves continueront de monter dans certains marchés. Le nombre de ventes de maisons individuelles a légèrement diminué au premier trimestre en regard de la même période en 2011 : il est passé de 782 à 720. La répartition des maisons vendues selon la fourchette de prix a changé durant la dernière année. En effet, près de 40 % des maisons individuelles écoulées au premier trimestre de 2012 se sont vendues au moins un million de dollar, contre environ 24 % au premier trimestre de 2011, une hausse qui s'explique surtout par l'augmentation de la proportion d'habitations vendues dans les secteurs où les prix sont relativement élevés, comme la ville de Vancouver et West Vancouver.

Vu qu'il s'est achevé un nombre accru d'habitations durant les trois premiers mois de l'année, le stock d'unités neuves achevées et non écoulées a grossi par comparaison à l'an dernier, malgré la hausse des ventes. Cependant, le nombre d'achèvements a augmenté de 1 749 en regard du premier trimestre de 2011, tandis que le stock d'unités neuves invendues s'est accru de seulement 321 unités. Cette tendance résulte de la progression des ventes et donne à penser que la croissance des mises en chantier à laquelle on s'attend cadrera avec la demande de logements pour propriétaires-occupants.

Pleins feux sur...

Marché des appartements en copropriété neufs de la RMR de Vancouver

Selon les données de la SCHL, 1 665 appartements en copropriété neufs étaient invendus à la fin du premier trimestre de 2012; l'offre était donc suffisante pour répondre à la demande durant trois mois, si l'on se fie au nombre moyen de logements écoulés au cours des six derniers mois. Si l'on ajoute les unités en construction à celles qui étaient achevées et invendues, la durée de l'offre à la fin de mars 2012 s'élevait à 24 mois. Ce nombre donne toutefois une image exagérée de l'offre, car les données ne tiennent pas compte des ventes conclues avant l'achèvement.

Les chiffres de la SCHL montrent que le nombre de ventes d'appartements en copropriété a augmenté de 42 % au premier trimestre, en regard de la même période l'an dernier. Le ralentissement de la construction de ce type de logement en 2009 s'est traduit par une baisse du nombre d'achèvements. Cependant, étant donné la hausse des mises en chantier de copropriétés en 2010 et 2011, le nombre de logements achevés devrait croître durant la période à l'étude.

Les données sur les logements écoulés recueillies par la SCHL ne tiennent pas compte des ventes conclues avant et pendant la construction. Les unités situées dans des immeubles encore en chantier sont dénombrées par la SCHL en tant que logements en construction, et les ventes (logements écoulés) sont inscrites seulement une fois que l'immeuble est achevé. Pour dresser un portait plus complet du marché des appartements en copropriété neufs, la SCHL a analysé les données obtenues par MPC Intelligence.

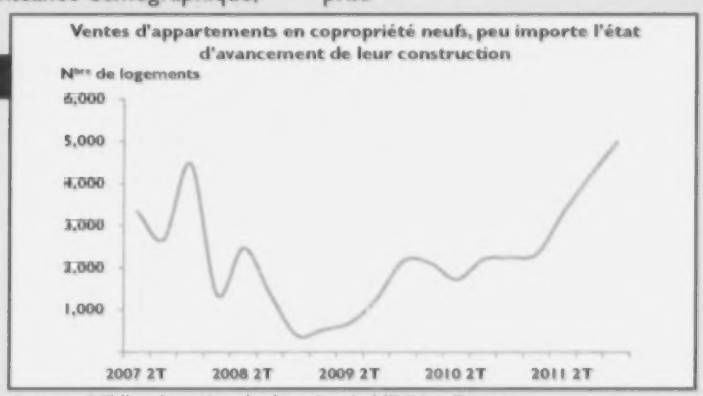
Figure a. Ventes d'appartements en copropriété neufs, peu importe l'état d'avancement de leur construction

Selon des données de MPC Intelligence, les ventes d'appartements en copropriété neufs, qu'elles aient été conclues avant ou après la mise en chantier, sont en hausse depuis le premier trimestre de 2009. Plus récemment cependant, elles ont commencé à plafonner. Même si les prévisions de référence misent sur une augmentation en 2012 et 2013, la tendance globale de la demande sera sans doute relativement stationnaire par rapport aux années 2008 à 2011. Des indices donnent à penser que les promoteurs ont utilisé des mesures incitatives pour accroître les ventes, comme des crédits en liquide et des caractéristiques de qualité supérieure offertes gratuitement. Ces mesures, conjuguées à la stabilité de l'emploi et à la croissance démographique, stimuleront les ventes d'appartements en copropriété neufs en 2012 et 2013.

À la fin de 2011, la durée de l'offre d'appartements en copropriété neufs invendus (y compris les unités encore aux étapes préalables à la construction) s'élevait à 5,5 mois, selon MPC Intelligence; elle était nettement inférieure à la durée de l'offre à la fin de 2008 (23,8 mois). Les secteurs où l'offre risque d'être excédentaire (durée supérieure à neuf mois) sont Surrey, North Vancouver, Port Coquitlam et Pitt Meadows. Dans la ville de Vancouver et à Richmond, la durée de l'offre est de 4,7 et 4,4 mois, respectivement. En revanche, elle est moindre dans certains secteurs, comme Burnaby (2,8 mois) et Coquitlam (1,5 mois).

On s'attend à ce que le prix des appartements en copropriété reste stable. Certains facteurs, comme l'attrait des copropriétés pour les accédants et les investisseurs dans cette région où le marché locatif est plutôt serré, et la capacité des constructeurs de retarder la mise en chantier d'immeubles si la demande faiblit, viennent atténuer la probabilité d'une forte baisse des prix.

Figure A



Source : SCHL, adaptation de données de MPC Intelligence

Le marché locatif de la RMR de Vancouver restera stable

Selon les prévisions, les taux d'inoccupation des logements locatifs dans la RMR de Vancouver ne devraient guère changer, étant donné la croissance attendue de l'emploi à temps plein et du nombre de ménages. Selon les données du Recensement de 2011, la population de la RMR de Vancouver a augmenté d'environ 200 000 depuis 2006. Les prix des habitations resteront stables et les taux hypothécaires seront stationnaires cette année, puis progresseront graduellement l'an prochain, selon les prévisions. L'écart entre le loyer moyen et les mensualités hypothécaires pourrait donc inciter certains locataires à continuer de louer un logement plutôt que de devenir propriétaires. On s'attend ainsi à une baisse des taux d'inoccupation des logements construits expressément pour le marché locatif.

L'offre de logements locatifs devrait s'accroître sur le marché de Vancouver, surtout grâce à l'augmentation du nombre d'unités sur le marché secondaire. Les appartements en copropriété se louent en général plus cher que les logements locatifs traditionnels, car ils tendent à être de construction plus récente et ils offrent davantage de services (buanderie, appareils ménagers et autres haut de gamme, installations sportives et récréatives, stationnement, etc.). Malgré cela, parce que l'offre d'appartements en copropriété à louer est plus élevée que celle de logements locatifs traditionnels, l'écart de loyer entre ces deux types d'unité a quelque peu diminué.

On prévoit que la hausse moyenne des loyers dans les immeubles spécialement construits pour le marché locatif continuera de suivre le taux d'augmentation légal établi par la province.[4]

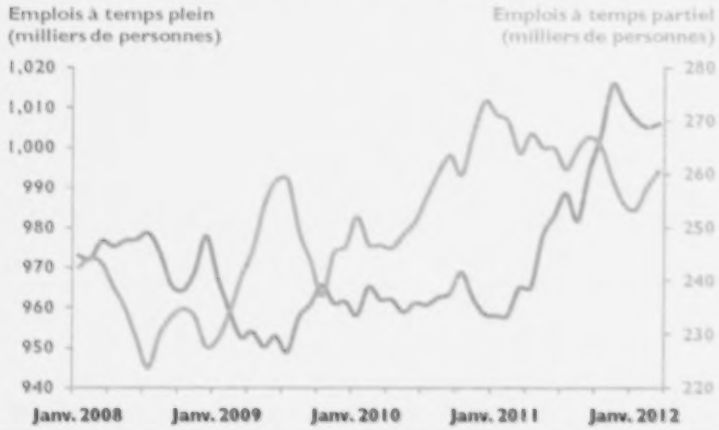
Les perspectives économiques favorisent la demande de logements

Dans la RMR de Vancouver, l'économie demeurera stable et l'emploi à temps plein s'accroîtra davantage, ce qui favorisera la demande de logements au cours des prochaines années. Grâce à son emplacement stratégique, la RMR de Vancouver est une porte importante pour les exportations nord-américaines à destination des pays asiatiques, un moteur de la croissance économique dans le monde d'aujourd'hui. On trouve des occasions d'emploi dans les secteurs liés au transport, y compris les services portuaires et la construction navale. En outre, la proximité des centres de technologie de l'information aux États-Unis et le fait d'avoir une main-d'œuvre scolarisée font de la RMR de Vancouver un emplacement de choix pour les entreprises informatiques désirant avoir des bureaux au Canada. À l'heure actuelle, Microsoft et Amazon ont toutes les deux des bureaux dans la RMR de Vancouver. Ces facteurs devraient contribuer à la croissance de l'emploi à temps plein, essentielle pour soutenir la demande de logements dans la RMR de Vancouver.

L'emploi à temps plein, dont la croissance se fait un peu au détriment de l'emploi à temps partiel, affiche une tendance à la hausse assez stable depuis le début de 2011 dans la RMR de Vancouver. Même s'il a accusé un léger recul au premier trimestre de 2012, l'emploi à temps plein continue de dépasser d'environ 3 % son niveau de 2008. Le nombre total d'emplois s'est accru de près de 3 % en mars 2012 par rapport à un an plus tôt. Quant au taux de chômage dans la RMR de Vancouver, il a diminué en mars 2012 : il est passé de 8,1 %, en mars 2011, à 6,6 %, un an plus tard. Cette tendance devrait se poursuivre durant la période visée par les prévisions.

Figure 4

L'emploi à temps plein reprend de la vigueur dans la RMR de Vancouver



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada

[4] *http://www.rto.gov.bc.ca/content/news/default.aspx*

Selon les résultats du recensement, la population de la RMR de Vancouver a augmenté de 9,3 % de 2006 à 2011. C'est une des régions de la province qui connaît la plus forte croissance démographique. L'afflux de migrants étrangers a été un important moteur de l'expansion de la population et de la demande de logements. Même si elle sera inférieure aux niveaux enregistrés au milieu des années 2000, la croissance de la population et des ménages restera stable jusqu'en 2025, selon les projections établies par BC Stats.

Comme c'est le cas pour toute prévision, il existe des facteurs susceptibles de miner les perspectives économiques de la RMR de Vancouver. Les liens qui unissent l'économie de la région à celle d'autres pays sont source non seulement d'occasions de croissance, mais aussi de risques. Les exportations de la Colombie-Britannique sont concentrées dans le domaine des ressources naturelles et des mines. La hausse des exportations britanno-colombiennes vers la Chine a permis une certaine diversification du marché qui a en quelque sorte protégé l'économie provinciale durant la récession aux États-Unis. Plus récemment, toutefois, les difficultés économiques en Europe ont assombri les perspectives du commerce extérieur en Chine, un secteur qui demeure le principal moteur de l'économie dans ce pays. Cette conjoncture pourrait mettre en péril le commerce entre la Colombie-Britannique et la Chine et avoir de vastes répercussions à l'échelle mondiale. Même si la reprise de l'économie des États-Unis pourrait atténuer une partie des risques inhérents, l'ampleur de cette reprise demeure plutôt faible.

Faits saillants, région métropolitaine de recensement (RMR) d'Abbotsford-Mission et vallée du Fraser[1]

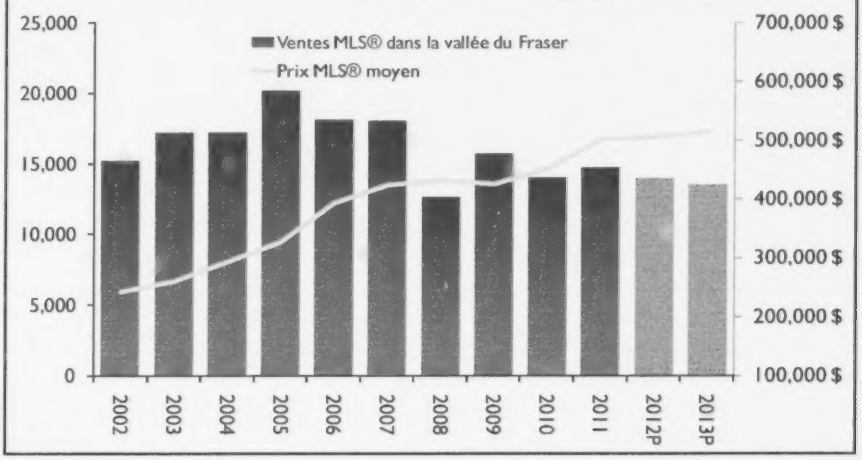
- L'activité sur le marché de la revente devrait ralentir en 2012 et 2013 dans la vallée du Fraser[2] et la RMR d'Abbotsford-Mission.
- On prévoit que les marchés de la revente demeureront équilibrés dans la vallée du Fraser et la RMR d'Abbotsford-Mission durant la période à l'étude.
- Les prix MLS® dans la vallée du Fraser devraient rester stables et connaître une légère hausse l'an prochain. Le prix moyen dans la RMR d'Abbotsford-Mission suivra une tendance semblable.
- Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations dans la RMR d'Abbotsford-Mission progresseront de 7,1 % en 2012, pour se chiffrer à 575, puis monteront à 675 en 2013; leur croissance sera attribuable à la construction de logements collectifs.
- Sur le marché locatif, les taux d'inoccupation devraient diminuer durant la période visée par les prévisions, sous l'effet de la hausse de l'emploi, du solde migratoire et des taux d'intérêt.

Le marché de la revente de la vallée du Fraser gagne en équilibre

Dans la vallée du Fraser, on s'attend à ce que le nombre de ventes MLS® se replie de près de 5 % en 2012 et de 3,6 % en 2013. Les bas taux hypothécaires et l'afflux net de

Figure 5

La demande se calmera sur le marché de la revente en 2012 et 2013



Sources : chambre immobilière de la vallée du Fraser, SCHL (calculs et prévisions)

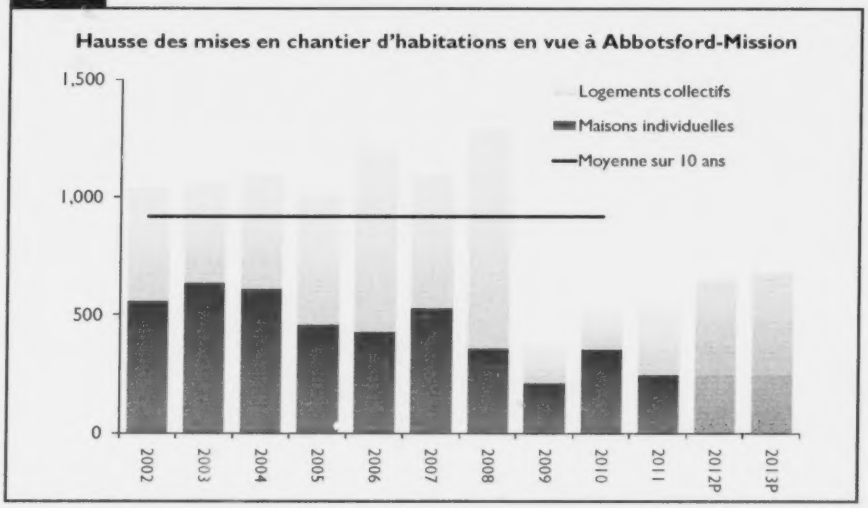
[1] *Les prévisions que renferme le présent rapport sont fondées sur les données qui étaient disponibles en date du 27 avril 2012.*

[2] *Le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser (FVREB) englobe la RMR d'Abbotsford-Mission (ville d'Abbotsford et district de Mission), la ville et le canton de Langley, la ville de Surrey, la ville de White Rock et North Delta.*

migrants dans la région continueront de soutenir les ventes d'habitations et maintiendront ces dernières juste en deçà de leur moyenne des dix dernières années. La baisse des ventes prévue en 2012 résultera de la répartition inégale de l'activité parmi les secteurs de la vallée du Fraser en 2011. Au premier trimestre, les reventes ont accusé un recul de près de 12 % en regard de la même période en 2011. Cette diminution a été particulièrement marquée dans South Surrey et White Rock, où les ventes avaient été nombreuses au début de 2011; dans d'autres secteurs, comme la ville d'Abbotsford et Langley, les ventes sont restées environ au même niveau que l'an dernier.

Figure 6

Hausse des mises en chantier d'habitations en vue à Abbotsford-Mission



Source : SCHL (prévisions du 1T 2012)

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui permet d'évaluer la demande et l'offre de logements existants, devrait demeurer à un niveau correspondant à un marché équilibré. On s'attend à une modeste hausse des nouvelles inscriptions en 2012 et 2013. Cet accroissement de l'offre, conjugué à la baisse attendue des ventes, atténuera les pressions à la hausse qui s'exercent sur les prix. Compte tenu de cette conjoncture, on prévoit un ralentissement de la croissance des prix moyens. La demande restera plus forte dans les centres les plus près du noyau de la région de Vancouver et des grands corridors de transport, comme Surrey. Les accédants à la propriété ou les acheteurs déjà propriétaires à la recherche d'une plus grande habitation pourraient envisager d'acheter dans des secteurs plus à l'est de la vallée du Fraser, où les prix de revente sont en général moins chers.

Le prix moyen de revente dans la vallée du Fraser devrait rester près de son niveau de 2011 : il connaîtra une légère hausse qui le portera à 505 000 $ en 2012 et à 514 000 $ en 2013. La croissance des prix en 2011 a été accentuée par la préférence des acheteurs pour les maisons individuelles de South Surrey et White Rock, où les habitations sont en général plus chères qu'ailleurs. Au premier trimestre de 2012, les ventes de maisons individuelles dans ce secteur correspondaient à un peu plus de la moitié des transactions conclues à pareille époque en 2011. Cette baisse est responsable des deux tiers du recul des ventes de maisons individuelles accusé dans la vallée du Fraser. Le nombre moindre de ventes de maisons individuelles, conjugué à la stabilité des ventes de logements collectifs, souvent moins chers que les maisons individuelles, contribuera à modérer la progression des prix moyens.

Dans la RMR d'Abbotsford-Mission, les ventes devraient suivre environ la même tendance que dans l'ensemble de la vallée du Fraser. On prévoit qu'elles diminueront de 8,7 % en 2012, puis un peu moins, soit de 4,5 %, en 2013, pour se chiffrer respectivement à 2 200 et à 2 100. Contrairement à d'autres marchés du Lower Mainland, Abbotsford-Mission n'a pas enregistré un nombre de reventes relativement élevé ni vu la répartition des ventes selon le type de logement changer en 2011. En conséquence, les ventes et les prix y ont été stables. On s'attend à ce que le nombre de reventes reste sous sa moyenne des dix dernières années.

Quant au prix MLS® moyen dans la RMR d'Abbotsford-Mission, il demeurera stationnaire cette année : il se repliera de 0,3 %, pour s'établir à 340 000 $, puis augmentera de 1,2 % en 2013, pour atteindre 344 000 $.

Hausse de la construction résidentielle attendue dans la RMR d'Abbotsford-Mission

Après avoir enregistré une modeste croissance en 2011, les mises en chantier d'habitations à Abbotsford-Mission devraient progresser de 7 % en 2012, pour se chiffrer à 575, puis

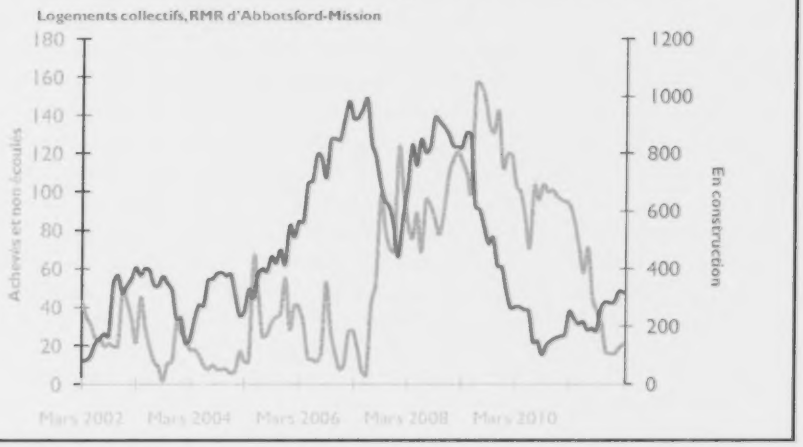
monter à 675 en 2013. L'an dernier, leur hausse avait été causée par le bond des mises en chantier de logements collectifs, celles de maisons individuelles ayant diminué. Cette tendance favorisant le segment des logements collectifs se poursuivra cette année et l'an prochain, puisque la construction de maisons individuelles devrait rester près de son niveau de 2011. L'activité sera propulsée par les mises en chantier de logements collectifs, surtout celles d'appartements et de maisons en rangée.

Selon les prévisions, 325 logements collectifs seront commencés en 2012 et 425 autres en 2013, chiffres qui demeurent inférieurs à la moyenne des dix dernières années, qui se situe à 480. Les acheteurs veulent s'établir à un endroit central et pratique et ils continuent de privilégier les logements avec entrée privée, de sorte que les maisons en rangée ont gagné en popularité. En 2011, les mises en chantier de maisons en rangée ont touché leur niveau le plus élevé en dix ans – elles se sont chiffrées à 135. On s'attend à ce qu'elles demeurent nombreuses au cours des prochaines années, à mesure que ce type d'habitation continuera de susciter un intérêt croissant dans les régions urbaines. Au premier trimestre de 2012, le nombre d'unités en construction s'élevait à 164 dans la catégorie des maisons en rangée et à 147 dans celle des appartements.

La vigueur de la construction de logements collectifs, surtout d'appartements et de maisons en rangée, reflète la tendance récente que suit le nombre de logements neufs écoulés[3] et la rareté de l'offre de maisons en rangée neuves qui en résulte. En 2011, il s'est écoulé

Figure 7

Tendance à la baisse des stocks de logements collectifs non écoulés



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

plus de logements qu'il s'en est achevé, ce qui a fait descendre le nombre d'unités neuves achevées et à vendre en dessous de la moyenne des dix dernières années. Au premier trimestre de 2012, le nombre de logements écoulés correspondait au nombre de logements achevés entrés sur le marché, de sorte que les stocks d'invendus sont restés bas sur le marché du neuf. L'offre de logements collectifs achevés et à vendre sur le marché du neuf était inférieure de plus de moitié à la moyenne des dix dernières années. Cette tendance est particulièrement évidente du côté des appartements, où les stocks correspondent au quart de leur moyenne sur dix ans. Dans le segment des maisons individuelles, les stocks dépassaient légèrement leur moyenne antérieure.

La croissance des prix sera modérée sur le marché du neuf de la RMR d'Abbotsford-Mission, en partie parce qu'il se vend davantage d'habitations de prix moins élevé. Selon les prévisions, le prix moyen des maisons individuelles neuves diminuera de 1,1 % en 2012 puis augmentera de 0,5 % en 2013, pour se chiffrer respectivement à 560 000 $ et à 563 000 $. Les acheteurs disposeront d'un vaste choix d'habitations, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente.

Le taux d'inoccupation se repliera sur le marché locatif

LLes taux d'inoccupation des logements locatifs devraient diminuer durant la période visée par les prévisions. Dans la RMR d'Abbotsford-Mission, ils étaient restés plutôt stables en octobre 2011, en regard d'octobre 2010 – ils s'étaient accrus de 0,2 point de pourcentage, pour s'établir à 6,7 % en moyenne. Le taux d'inoccupation est supérieur à 6 % depuis 2009 et dépasse la moyenne des dix dernières années, qui se situe à 3,7 %. Depuis 2009, on constate que les bas taux hypothécaires tendent à

[3] *L'écoulement correspond à la vente d'un logement neuf, que la SCHL ne comptabilise qu'après l'achèvement.*

stimuler les ventes et à inciter certains locataires à accéder à la propriété. La croissance de l'emploi et de la population exercera des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation et se traduira par une légère majoration des loyers. L'immigration internationale continuera d'alimenter l'expansion démographique. En général, les nouveaux arrivants ont tendance à louer un logement, du moins dans un premier temps.

Les perspectives économiques de la RMR d'Abbotsford-Mission soutiennent la demande de logements

La croissance de l'emploi dans la RMR d'Abbotsford-Mission favorisera la demande de logements durant la période à l'étude. Le nombre total d'emplois devrait y augmenter de 2,3 % en 2012 et de 2,1 % en 2013. À la fin de mars 2012, il dépassait son niveau de mars 2011, grâce à une hausse des postes à temps plein. Le salaire hebdomadaire moyen s'est accru depuis le quatrième trimestre de 2011 et devrait continuer de progresser en 2012 et 2013. Les perspectives d'emploi devraient demeurer solides, car plusieurs projets d'envergure sont en cours de réalisation dans la région, notamment celui de l'aéroport international d'Abbotsford[4].

La construction d'un certain nombre de grands bâtiments non résidentiels se poursuit dans la vallée du Fraser, ce qui crée de l'emploi dans la région d'Abbotsford-Mission et dans d'autres centres avoisinants. Ces travaux sont réalisés dans les domaines des infrastructures, du commerce de détail et des soins de santé et visent notamment la construction du centre commercial Mount Lehman, ainsi qu'un nouveau service d'urgence et un centre de soins intensifs à l'hôpital Surrey Memorial. Des travaux d'amélioration visant à alléger la congestion routière sont en cours; ils consistent notamment à remettre à niveau et à améliorer des routes et des autoroutes, ainsi qu'à améliorer le Roberts Bank Rail Corridor. À mesure que l'économie provinciale reprend de la vigueur, on voit apparaître un certain nombre de projets de construction non résidentielle, encore à l'étape de la planification – remise à niveau des installations de services publics et autres, quartiers résidentiels, etc. –, qui stimuleront l'emploi dans la construction et favoriseront l'économie locale.

Le solde migratoire international et la croissance des ménages[5] alimenteront la demande de logements. Le nombre de ménages dans la RMR d'Abbotsford devrait s'accroître de 2 à 3 % par année durant la période à l'étude, ce qui correspond à son taux d'augmentation annuel moyen depuis 2006. L'expansion démographique et la formation de ménages s'intensifieront de 2012 à 2036, selon les prévisions. Les résultats du recensement montrent que la population de la RMR d'Abbotsford-Mission a grossi de 7 % de 2006 à 2011, soit autant que celle de la province.

Taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

[4] *Gouvernement de la Colombie-Britannique, Major Projects Inventory, décembre 2011.*
[5] *BC Stats (PEOPLE 36; projections démographiques); SCHL (calculs).*

Résumé des prévisions
RMR de Vancouver
Printemps 2012

	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	36 257	31 144	32 936	32 000	-2,8	34 500	7,8
Nouvelles inscriptions MLS®	54 828	59 818	61 307	63 000	2,8	60 000	-4,8
Prix MLS® moyen ($)	592 441	675 853	779 730	768 000	-1,5	803 000	4,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 929	4 533	3 686	3 800	3,1	4 000	5,3
Logements collectifs	5 410	10 684	14 181	14 700	3,7	15 200	3,4
Jumelés	330	414	502	600	19,5	650	8,3
Maisons en rangée	1 655	2 324	2 836	2 900	2,3	3 000	3,4
Appartements	3 425	7 946	10 843	11 200	3,3	11 550	3,1
Tous types de logement confondus	8 339	15 217	17 867	18 500	3,5	19 200	3,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	905 011	925 852	1 074 379	1 105 000	2,9	1 128 000	2,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	698 900	699 000	798 000	804 000	0,8	809 000	0,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-6,3	3,3	-0,3	-0,1	-	0,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	1,9	1,4	1,1	-0,3	0,9	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 169	1 195	1 237	1 285	-	1 325	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	919	940	964	1 005	-	1 035	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	1 203 900	1 219 600	1 250 700	1 285 000	2,7	1 325 000	3,1
Croissance de l'emploi (%)	-0,3	1,3	2,6	2,7	-	3,1	-
Taux de chômage (%)	7,1	7,5	7,3	6,6	-	6,4	-
Migration nette	47 177	42 826	26 167	36 000	37,6	40 500	12,5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévisions
RMR d'Abbotsford-Mission
Printemps 2012

	2007	2008	2009	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente (1)							
Ventes MLS®	15 660	13 977	14 727	14 000	-4,9	13 500	-3,6
Nouvelles inscriptions MLS®	26 433	28 146	28 297	28 500	0,7	28 600	0,4
Prix MLS® moyen ($)	425 796	451 221	502 562	505 000	0,5	514 000	1,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	210	355	245	250	2,0	250	0,0
Logements collectifs	155	161	292	325	11,3	425	30,8
Jumelés	2	2	2	2	0,0	2	0,0
Maisons en rangée	21	75	135	150	11,1	180	20,0
Appartements	132	84	155	173	11,6	243	40,5
Tous types de logement confondus	365	516	537	575	7,1	675	17,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	540 985	562 751	566 430	560 000	-1,1	563 000	0,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	520 000	549 000	549 900	545 000	-0,9	546 000	0,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	-6,5	2,6	-0,4	-0,5	-	0,4	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	6,1	6,5	6,7	5,5	-1,2	5,0	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	781	785	800	815	-	830	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	646	655	663	680	-	695	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	87 500	89 500	86 600	88 600	2,3	90 500	2,1
Croissance de l'emploi (%)	-1,4	2,3	-3,2	2,3	-	2,1	-
Taux de chômage (%)	7,9	8,0	8,9	9,0	-	8,0	-
Migration nette	2 028	1 785	926	1 700	83,6	1 900	11,8

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), chambre immobilière de la vallée du Fraser (les chiffres peuvent différer de ceux de l'ACI, car ils n'englobent que les maisons individuelles et les copropriétés),Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

1 Cette section traite du marché de la revente sur le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser qui est composé des agglomérations suivantes: RMR d'Abbotsford (ville

**Variation supérieure à 200 %

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

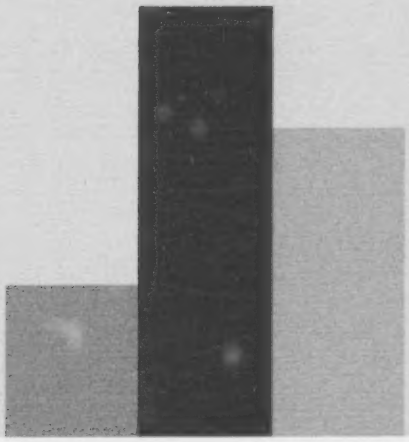
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64365_2012_B01